



INDICE DE PEÇAS ESCRITAS

REGULAMENTO

1 - Disposições gerais

1.1 - Objecto a lotear

1.2 - Vínculo

2 – Regime de aplicação

3 – Direitos e encargos

4 – Regulamentação específica

4.1 - Tipologias

4.2 - Condições de licenciamento de novas construções

4.3 – Condições de licenciamento de construções existentes

5 - Realização do loteamento

6 - Disposições construtivas

7 - Omissões



✓
6

REGULAMENTO

1 – Disposições gerais

1.1 - Objecto a Lotear

Artigo 1º - A área de intervenção do loteamento é de 38535m2.

1.2 - Vínculo

Artigo 2º - As obras a realizar na área do loteamento cumprirão obrigatoriamente as disposições do presente regulamento da planta de síntese e quadro urbanimétrico.

2 – Regime de aplicação

Artigo 3º - O processo de loteamento e recuperação urbanística a que se refere o presente projecto, regular-se-à pelo regime das áreas urbanas de génese ilegal (Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, Lei nº 165/99 de 14 de Setembro, Lei nº 64/2003 de 23 de Agosto e Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro), para além da legislação aplicável bem como a regulamentação específica para situações desta natureza.

3 – Direitos e encargos

Artigo 4º - Para todos os efeitos o loteamento e a definição dos espaços públicos e privados, são os fixados na planta de síntese e no quadro urbanimétrico.

Dos prédios loteados resultou um conjunto de 41 lotes.



4 – Regulamentação específica

4.1 - Tipologias

Artigo 5º - Usos - Os edificios destinar-se-ão a habitação e mistos habitação/armazém, de acordo com planta de síntese do loteamento e quadro urbanimétrico.

Artigo 6º - Implantação - As implantações serão isoladas, geminadas ou em banda, conforme definido na planta de síntese, no quadro urbanimétrico e na planta de limites de implantação.

Artigo 7º - Volumetria - As volumetrias variam entre dois pisos, cave mais dois pisos, dois pisos mais sótão e três pisos, de acordo com planta de síntese e quadro urbanimétrico.

4.2 - Condições de Licenciamento de Novas Construções

Artigo 8º - Implantação – O polígono de implantação proposto deverá ser entendido como limite máximo.

No caso das implantações geminadas ou em banda, os encostos terão de ser construídos de acordo com a implantação e a dimensão assinalada na planta de síntese e quadro urbanimétrico.

Artigo 9º - Afastamentos mínimos - De acordo com artigo 92º do RMEU, que se transcreve.

1 – Os afastamentos (mínimos) da edificação principal aos limites do lote são de 3m relativamente aos limites frontais e laterais e de 6m a tardo, admitindo-se que no caso de moradias unifamiliares se reduza o afastamento a tardo para 5m.

2 – Excepcionalmente, para as edificações existentes, poderão vir a ser admitidos outros valores, até ao mínimo de 1,5m, desde que devidamente justificados no âmbito do projecto de reconversão e encontrando-se asseguradas as condições mínimas de salubridade.



Artigo 10º - Anexos - Em cada lote serão legalizáveis os anexos previstos na planta de síntese e no quadro urbanimétrico.

Os novos anexos e telheiros a edificar respeitarão o previsto no artigo 90.º do RMEU, que se transcreve.

1 – O pé direito máximo dos anexos deverá ser igual ou inferior a 2,40 m, medidos no ponto mais desfavorável, no caso de a cobertura ser inclinada.

2 - O uso dos anexos deverá ser exclusivamente para estacionamento, arrumos, ou actividade complementar da função habitacional, (nomeadamente cozinha de lenha, forno, garrafeira).

3 – A área máxima de construção dos anexos é de 30 m².

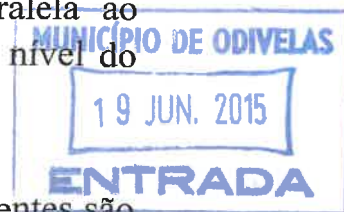
4 – Quando não exista cave destinada a estacionamento nas moradias bifamiliares, poderá ser autorizada a construção de anexo para estacionamento, com uma área máxima de 40 m², desde que sejam garantidas as áreas mínimas permeáveis dentro do lote.

5 – Para além do anexo para estacionamento poderá ser construído no logradouro, telheiro destinado a funções complementares da habitação, com a área máxima de 6 m², desde que não resulte no incumprimento da área mínima permeável do logradouro. Estas estruturas devem, preferencialmente, ficar adoadadas à construção principal ou ao anexo, não devendo ter uma altura superior a 2,40 m, medidos no ponto mais desfavorável, no caso da cobertura ser inclinada.

Artigo 11º - Cota de soleira - Para as construções existentes a cota de soleira actual é aceite como tal. Para as novas construções a cota de soleira terá de respeitar o previsto no artigo 86º do RMEU, que se transcreve.

A cota de soleira não poderá elevar-se a uma altura superior a 0,60m em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote, salvo se a aplicação desta regra não permitir que a fachada paralela ao arruamento fique totalmente livre a partir de 0,15m abaixo do nível do pavimento interior.

Artigo 12º - Acessos verticais - Para as edificações existentes são aceites os acessos verticais exteriores ou interiores. Para as novas edificações os acessos verticais terão de respeitar o previsto no artigo 85º do RMEU, que se transcreve.



Os acessos verticais das moradias unifamiliares devem ser interiores e implantar-se de forma a servir como elo de ligação entre os vários níveis vivência entre os dois níveis do mesmo fogo.

Artigo 13º - Caves - São aceites as caves existentes com as suas características actuais. As caves a criar em novas edificações a erigir respeitarão o previsto no artigo 87º do RMEU, que se transcreve.

1 - A construção de caves não previstas em alvará de loteamento, poderá ser admitida, caso as características topográficas do terreno o permitam, mas apenas poderão ser destinadas a estacionamento, arrumos ou instalações técnicas.

2 - A área da cave não poderá exceder o polígono máximo de implantação.

3 - As caves terão um pé-direito máximo de 2,40 m, podendo admitir-se outras soluções quando a topografia do terreno o justifique, e ainda, na legalização de edificações existentes.

Artigo 14º - Sótãos - São aceites os sótãos existentes com as suas características actuais. Os sótãos a criar nas novas edificações a erigir respeitarão o previsto no artigo 89º do RMEU, que se transcreve.

1 - O acesso ao sótão, não poderá individualizar a sua utilização relativamente ao fogo.

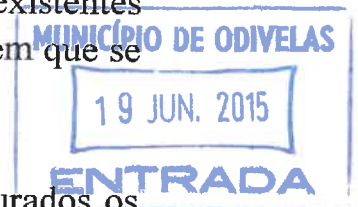
2 - Os sótãos destinados a arrumos, deverão ter um pé-direito inferior a 2,40 m e o arranque do telhado não poderá elevar-se acima de 0,50m da laje de esteira, devendo a inclinação da cobertura ser a adequada ao material aplicado na cobertura, com um máximo de 40%, evitando-se grandes impactos visuais do mesmo.

3 - Os números anteriores não se aplicam a edificações existentes susceptíveis de legalização segundo o projecto de reconversão em que se inserem.

Artigo 15º - Estacionamento - Em cada lote serão assegurados os lugares de estacionamento indicados no quadro urbanimétrico.

1 - Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

2 - Por cada lugar de estacionamento descoberto terá de ser assegurada uma área bruta de 20 m² à superfície.



3 – Por cada lugar de estacionamento coberto terá de ser assegurada uma área bruta de 30 m² em estrutura edificada.

4 – Atendendo à reduzida dimensão das fracções de armazém não se prevê a criação de lugares de estacionamento de veículos pesados.

Artigo 16º - Muros – De acordo com artigo 91º do RMEU, que se transcreve.

1 – Os lotes devem ser vedados por um muro confinante com espaço público com a altura máxima de 0,90m, podendo ser encimado por gradeamento, cuja altura total não poderá exceder 1,50m.

2 – Quando o muro confinante com o espaço público suportar terras do interior do lote, poderão admitir-se excepções ao disposto no número anterior no que respeita à sua altura.

3 – Os muros laterais de divisão dos lotes não devem ter uma altura superior a 2 m de altura, medidos a partir do perfil natural do terreno.

4 – Na legalização das edificações existentes poderão admitir-se excepções ao disposto no ponto anterior desde que essas soluções não afectem negativamente as condições de exposição das habitações dos lotes confinantes.

Artigo 17º - Logradouros - Os logradouros destinam-se a funções complementares à habitação e deverão ser devidamente tratados e ajardinados.

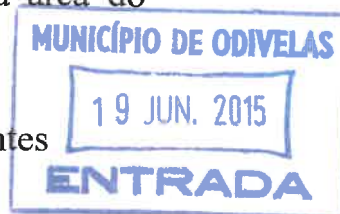
1 - As áreas de logradouros mínimas são as indicadas no quadro urbanimétrico.

2 - Não poderá ser impermeabilizada mais de 50% da área do logradouro.

4.3 - Condições de Licenciamento de Construções Existentes

Artigo 18º – Legalizações – Deverão ser respeitadas cumulativamente todas as condições constantes do presente regulamento, planta de síntese e do quadro urbanimétrico, tendo sempre em atenção às excepções aceites nos artigos anteriores.

Artigo 19º – Uso não habitacional – Todas as edificações com uso existente não habitacional, previstas na planta de síntese e no quadro



urbanimétrico a legalizar, deverão ser ajustadas se necessário, em condições de compatibilidade com os usos instalados na envolvente directa.

5 – Realização do loteamento

Artigo 20º - Tramitação - A realização do loteamento processar-se-à de acordo com o regime das áreas urbanas de génese ilegal consagrado nas leis 91/95, 165/99, 64/2003 e 10/2008.

Sendo apresentado ao abrigo da alínea a) do nº 1 do artigo 4º da lei 91/95 de 2 de Setembro, como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários e comproprietários.

Artigo 21º - Cedências - Os proprietários e comproprietários são obrigados a ceder gratuitamente as áreas previstas para domínio público, quer elas se destinem a arruamentos e jardins, espaços verdes ou instalação de equipamento.

6 – Disposições construtivas

Artigo 22º - Risco geotécnico – Por forma a evitar um eventual risco geotécnico, as novas construções a edificar terão de integrar nos seus projectos e nas obras a realizar as recomendações do estudo geológico-geotécnico elaborado, e que faz parte integrante do processo de recuperação desta AUGI.

Artigo 23º - Coberturas – As coberturas podem ser inclinadas ou em terraço e devem evitar materiais inadequados no desempenho térmico, sendo aconselhável a utilização de telha cerâmica.

Artigo 24º - Risco de incêndio – Por forma a minimizar um eventual risco de incêndio, os projectos de arranjos exteriores terão de ter em conta esta circunstância, optando-se por arborização e vegetação que contribua para manter o local fresco e com pouca carga incendiável.

Em cada um dos muros perimetrais dos lotes, que sejam também limitadores do bairro relativamente á sua envolvente terá de ser instalado ponto de água, dotado de mangueira em permanência



No projecto de infra-estrutura de rede de abastecimento de água terão de ser consideradas duas bocas de incêndio.

7 – Omissões

Artigo 25º - Os casos que suscitem dúvidas de interpretação e não estejam contidas no articulado do presente regulamento, serão resolvidos pela Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor.

Caneças, 9 de Março de 2015



António M. Jorge Alves

arquitecto

insc. nº1850 Ord. Arq.

